

CONVENTION D'AMENDEMENT NUMERO 1 AU BAIL (la « Convention »)

INTERVENUE EN DATE DU 11 e jour de juillet 2022

ENTRE : **11414496 CANADA INC.**, société légalement constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, ayant son siège social au 800, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 240, Montréal (Québec) H5A 1K6, ici agissant et représentée par François Desjardins & Sébastien Hyltonis dûment autorisé aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare;

(le « Bailleur »)

ET : **TELUS COMMUNICATIONS INC.**, société légalement constituée en Colombie-Britannique en vertu du Business Corporations Act, S.B.C. 2002, c. 57, ayant son siège social au 510, rue West Georgia, 7^e étage, Vancouver (Colombie-Britannique) V6B 0M3, ici agissant et représentée par Richard Johnson, dûment autorisé aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare;

(le « Locataire »)

ATTENDU QUE le Locataire et Banque Nationale du Canada (la « **BNC** »), en tant que bailleur ont signé un bail en date du 13 octobre 2017 (le « **Bail 2017** »), auquel est intervenue et L'Immobilière Banque Nationale Inc. (l'« **IBN** ») en tant que propriétaire, et ce pour la location par le Locataire de certains espaces dans l'édifice portant l'adresse 600, rue De La Gauchetière Ouest, Montréal (l'« **Édifice** ») et pour l'octroi de certains autres droits pour l'installation d'équipement de télécommunication afin de fournir des services;

ATTENDU QUE suite aux résiliations du bail de 20 ans et du bail de 30 ans le 1^{er} novembre 2018, à cette même date, la BNC a transféré tous ses droits, titres et obligations dans le Bail 2017 à IBN;

ATTENDU QU'en date du 30 juillet 2019, le Bailleur est devenu propriétaire de l'Édifice et que tous les droits, titres et obligations dans le Bail 2017 à titre de bailleur lui ont été transférés;

ATTENDU QUE le Locataire et BNC, en tant que bailleur, ont également signé un bail en date du 18 avril 2002, tel qu'amendé de temps à autre (collectivement, le « **Bail 2002** »), auquel est intervenue IBN, en tant que propriétaire, pour la location, par le Locataire, d'une salle désignée comme étant le local B-26A au niveau B de l'Édifice ayant une superficie locative d'environ 100 pieds carrés (le « **Local B26-A** »), pour l'octroi de certains droits pour l'installation d'équipement de télécommunication afin de fournir des services;

ATTENDU QUE la durée du Bail 2002 arrive à échéance le 30 mars 2022 et que les parties désirent renouveler la durée du Local B26-A à même cette Convention, le tout selon les termes et conditions énoncés aux présentes;

ATTENDU QUE les parties à la présente Convention désirent amender le Bail 2017, conformément aux modalités des présentes afin de refléter les modifications qui ont été convenues pour les espaces utilisés;

PAR CONSÉQUENT, en contrepartie des obligations énoncées dans la présente Convention et pour autre bonne valable considération, dont la suffisance et la réception sont reconnues par chacune des parties à la présente Convention, le Locataire et le Bailleur conviennent de ce qui suit :

1. LOCAL B26-A

- 1.1 À compter du 1^{er} avril 2022 (la « **Date Effective** ») pour la Durée du Bail 2017, le Bailleur loue au Locataire le Local B26-A, tel que délimité en rouge sur le plan d'étage joint à titre d'Annexe « B-1 ».
- 1.2 À compter de la Date Effective, le Local B26-A fera partie des Salles satellites du Bail 2017 et tous les termes et conditions du Bail 2017 (tel qu'amendé aux présentes) s'appliqueront *mutatis mutandis* au Local B26-A, à l'exception que le Bailleur n'a aucune obligation d'y effectuer quelque modification ou amélioration ou autres travaux que ce soit et que le Locataire déclare avoir vu et inspecté le Local B26-A et être en satisfait en tous points, les acceptant « tel quel » (« as is where is »).
- 1.3 À compter de la Date Effective jusqu'au 31 décembre 2022, le Locataire payera au Bailleur, un loyer brut annuel de huit mille dollars (8 000,00 \$) payable sans compensation, déduction ou diminution, en versements mensuels égaux et consécutifs de six cent soixante-six dollars et soixante-sept cents (666,67 \$) par mois, plus les taxes applicables. À compter du 1^{er} janvier 2023, le loyer sera indexé et payé conformément aux dispositions de la Section 9 du Bail 2017.

2. CIRCUITS ÉLECTRIQUES ADDITIONNELS

- 2.1 Le Bailleur a mis à la disposition du Locataire, à sa demande, deux (2) circuits additionnels de quinze (15) ampères (120 volts). Le Locataire, pour l'utilisation de ces circuits, payera au Bailleur, en plus du Loyer prévu au Bail 2017, un montant de sept cent cinquante dollars (750,00 \$) annuellement, par circuit, indexé annuellement le 1^{er} mai de chaque année suivant l'augmentation des tarifs décrétée par Hydro-Québec.

3. MODIFICATIONS AU BAIL 2017

- 3.1 La définition de « **Salles satellites** » à l'article 1 est retirée et remplacée par la suivante:

« **Salles satellites** » : désigne des salles dans lesquelles sera installé l'Équipement de télécommunication, montrées sur les plans d'étage de l'Annexe « B-1 » et sur les photographies de l'Annexe « B-2 », et plus particulièrement désignées comme suit:

- i) Le Local B26-A;
- ii) La salle au 3^e étage située au fond de la cuisinette et désignée comme le local 3N13-2 (le Bailleur aura en tout temps un accès libre (passage d'au moins 3 pieds) sur tout espace situé au troisième étage qui n'est pas louée ni exclusive au Locataire pour accéder à la salle électrique);
- iii) La salle de télécommunication située au 7^e étage de l'Édifice et désignée comme le local 7N14;
- iv) La salle de télécommunication située au 15^e étage de l'Édifice et désignée comme le local 15N14; et
- v) La salle de télécommunication située au 26^e étage de l'Édifice et désignée comme le local 26N14. »

3.2 La définition de « **Salle principale** » à l'article 1 est retirée et remplacée par la suivante:

« **Salle principale** » : désigne une partie du local B-20, ayant une superficie locative d'environ 170 pieds carrés, situé au niveau B de l'Édifice, laquelle est délimitée par une bande bleue sur le plan de l'Annexe « A » jointe au présentes ainsi que sur le plan du niveau B de l'Édifice, lequel est joint aux présentes comme Annexe « B-1 » et servira à aménager une salle principale pour l'Équipement de télécommunication. Advenant que le futur cabinet à être ajouté par le Locataire dans la Salle principale est situé dans le coin (tel que montré dans le scénario 1) qui est hors de la limite de la Salle principale sur le plan, l'espace occupé par ce cabinet fera partie de la définition de « Salle principale ». »

3.3 Le paragraphe 2.1.1(a) est retiré et remplacé par le suivant :

« (a) La location de la Salle principale pour installer, opérer, entretenir, réparer et remplacer de l'Équipement du Locataire selon les termes prévus aux présentes, étant cependant entendu que, nonobstant la délimitation de la Salle principale, le Bailleur aura en tout temps un accès libre (passage d'au moins 3 pieds) à la portion de la salle B-20 qui n'est pas louée ni exclusive au Locataire et ce, afin que le Bailleur puisse accéder à sa salle électrique située à l'arrière, tel que montré sur le plan de l'Annexe « A ».

3.4 L'article 2.2 « Livraison de la Salle principale » est retiré et remplacé par :

« Lorsque les Plans et devis (tel que ce terme est défini ci-après) finaux auront été approuvés par le Bailleur et que le présent Bail aura été signé par toutes les parties, le Bailleur devra livrer la Salle principale au Locataire dans un état « tels quels » (la « **Date de livraison** »). Les parties confirment que la Date de livraison est le 22 octobre 2018. Le Bailleur aura soixante (60) jours suivant la confirmation par le Locataire de la capacité de climatisation additionnelle nécessaire pour la Salle principale, soit environ 3 tonnes, pour installer, à ses frais, un système de climatisation exclusif pour la Salle principale répondant aux besoins raisonnables du Locataire (le « **Système de climatisation** »). Le Locataire devra exécuter, à ses frais, tous les travaux pour aménager la Salle principale conformément à l'Annexe « A », incluant le marquage, par un ruban bleu au sol, de la limite de la Salle principale (les « **Travaux de la Salle principale** »). Le Locataire aura besoin d'environ soixante (60) jours ouvrables suivant la Date de livraison pour effectuer les Travaux de la Salle principale. Le Locataire aura également accès aux Salles satellites et autres portions de l'Édifice où l'Équipement du Locataire sera installé à partir de la Date de livraison. »

3.5 L'article 16.1.2 est retiré et remplacé par :

« Le Bailleur s'engage à ne pas céder ou transférer, en tout ou en partie, le Bail ou quelque droit que ce soit sur celui-ci ou découlant de celui-ci, sauf qu'il a le droit de le transférer et de le céder à une société de personnes qui lui est liée, à tout cessionnaire du Bail, tout locataire futur de l'Édifice, un acheteur de la Propriété ou à un prêteur hypothécaire de bonne foi. »

3.6 Le plan de l'Annexe « A » « **PLAN DE LA SALLE PRINCIPALE** » est retiré et remplacé par le plan joint comme l'Annexe « A » « **PLAN DE LA SALLE PRINCIPALE** » ci-jointe.

3.7 Les plans de l'Annexe « B-1 » « **EMPLACEMENT DES SALLES SATELLITES** » sont retirés et remplacés par les plans joints comme l'Annexe B-1 « **EMPLACEMENT DES SALLES SATELLITES** » ci-jointe.

3.8 Les photographies de l'Annexe « B-2 » « ESPACES UTILISÉS DANS LES SALLES SATELLITES » sont retirées et remplacées par les photographies de l'Annexe B-2 « ESPACES UTILISÉS DANS LES SALLES SATELLITES » ci-jointe.

3.9 Les mots « B-20 » sont remplacés par les mots « B-21 ».

4. CONDITION ESSENTIELLE

Nonobstant le fait que la présente Convention ait été signée par le Locataire et que le Locataire l'ait retournée au Bailleur ou que le Locataire ait effectué un ou plusieurs versements de loyer quelconque au Bailleur, la présente Convention ne liera le Bailleur que lorsqu'elle sera exécutée par le Bailleur.

SAUF DANS LA MESURE où il est expressément amendé par les présentes, le Bail 2017 demeure entièrement en vigueur conformément à ses modalités.

EN FOI DE QUOI les parties aux présentes ont signé la présente Convention à la date ci-haut mentionnée en premier lieu.

Le Bailleur :

11414496 CANADA INC.

Par :

Nom : *Francis Dragcanu*

Titre : *Député Autorisé*

Sebastien Hyland

Député Autorisé

Le Locataire :

TELUS COMMUNICATIONS INC.

Par :

Nom :

Titre :

Richard Johnson
Manager, Building Access